证券代码:000656 证券简称:金科股份 公告编号:2014-027号

金科地产集团股份有限公司

【2013】年度报告摘要

1.重要提示

本年度报告摘要来自年度报告全文,投资者欲了解详细内容,应当仔细阅读同时刊载于深圳证券交易所网站等中国证监会指定网站上的年度报告全文。

公司简介

股票简称	金科股份	股票代码	000656
股票上市交易所	深圳证券交易所		
联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表	
姓名	刘忠海	–	
电话	023-63023656	–	
传真	023-63023656	–	
电子信箱	ir@jinke.com	–	

2.主要财务数据和股东变化

(1)主要财务数据

公司是否因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述以前年度会计数据

□ 是 √ 否

	2013年	2012年	本年比上年增减(%)	2011年
营业收入(元)	16,069,615,178.82	10,348,655,744.64	55.28%	9,865,789,268.75
归属于上市公司股东的净利润(元)	984,071,530.24	1,279,375,216.17	−23.08%	1,069,079,365.57
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(元)	889,884,963.69	1,182,250,130.02	−24.73%	490,803,630.14
经营活动产生的现金流量净额(元)	−4,518,006,054.15	−312,555,572.33	−1,345.5%	−3,355,054,518.78
基本每股收益(元/股)	0.85	1.1	−22.73%	0.92
稀释每股收益(元/股)	0.85	1.1	−22.73%	0.92
加权平均净资产收益率(%)	13.34%	21.11%	下降7.77个百分点	22.96%
	2013年末	2012年末	本年末比上年末增减(%)	2011年末
总资产(元)	62,395,055,252.31	52,015,209,421.08	19.96%	37,352,879,632.98
归属于上市公司股东的净资产(元)	7,852,164,529.35	6,946,014,256.64	13.05%	5,195,873,128.53

(2)前10名股东持股情况表

报告期末股东总数	25,680	年度报告披露日前第5个交易日末股东总数	23,775

前10名股东持股情况

股东名称	股东性质	持股比例(%)	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
					股份状态	数量
重庆市金科投资控股(集团)有限责任公司	境内非国有法人	21.82%	252,835,355	252,835,355	质押	193,000,000
黄红云	境内自然人	17.79%	206,123,213	206,123,213		
陶虹霞	境内自然人	8.66%	100,342,496	100,342,496		
深圳市平安创新资本投资有限公司	境内非国有法人	5.93%	68,653,114	0		
黄一峰	境内自然人	4.60%	53,253,987	47,241,765	质押	53,240,000
红星家具集团有限公司	境内非国有法人	4.55%	52,720,297	0	质押	49,000,000
重庆渝富资产经营管理集团有限公司	国有法人	3.81%	44,089,847	0		
重庆展宏投资有限公司	境内非国有法人	2.93%	33,990,161	33,990,161		
深圳市君丰渝地投资合伙企业(有限合伙)	境内非国有法人	2.77%	32,062,000	0		
王小琴	境内自然人	2.31%	26,766,222	26,766,222	质押	26,750,000
上述股东关联关系或一致行动的说明	上述股东中,黄红云、陶虹霞夫妇合计持有重庆市金科投资控股(集团)有限责任公司100%股权,为公司实际控制人;黄一峰、王小琴为公司实际控制人之一致行动人。除此之外,公司未知其他前10名股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。					
参与融资融券业务股东情况说明(如有)	无					

(3)以方框图形式披露公司与实际控制人之间的产权及控制关系

3.管理层讨论与分析

(1)2013年市场走势回顾

2013年,面对世界经济复苏双雄、国内经济下行压力加大的复杂形势,在新一届党中央和政府强领导下,国内经济整体运行稳中向好,国内生产总值比上年长7.7%,居民消费价格涨幅为2.6%,居民收入和经济双双持续提高,结构调整取得明显成效。

房地产方面,全年房地产市场整体回暖,展现积极上涨趋势。2013年全国房地产开发投资86万亿元,同比增长19.8%,增速比上年提高3.6个百分点;全年商品房销售面积13.06亿㎡,同比增长17.3%,增速比上年提高15个百分点,其中住宅销售面积增长17.5%;商品房销售额8.14万亿元,同比增长26.3%,增速比上年提高14.3个百分点,其中住宅销售额增长26.6%。2013年土地市场回暖升温,全国土地出让收入总金额达4.41万亿元,再创历史新高。

(2)公司管理回顾

报告期内,公司经营围绕“增效益和调结构”两大主题,按照“提升效益、提高效率、调整结构、转型升级”的总体工作思路,全面提升公司经营效益和运营质量。公司全年实现销售金额822亿元,同比增长22%;其中,房地产实现签约销售金额808亿元,同比增长27%,实现签约销售面积226万㎡,同比增长16%。

在房地产项目拓展方面,面对土地市场持续升温,公司保持了较为稳健的拓展节奏。全年通过招拍挂、股权收购等方式共新增19个土地项目,土地总投资943亿元,略高于上年投资金额;并在房地产销售签约金额增长45%、新增土地面积660余亩,计容可建面积387万㎡,同比增长20%,楼面均价约1073元/㎡,同比降低14%。新增陕西、新疆、贵州3个省级市场,新增西安、青岛等6个城市布点。截止报告期末,公司在建及未开工项目建筑总面积3700万㎡,足够未来3-4年持续开发。

报告期内,公司重视应对市场变化,坚持“项目资金最大化及利润最大化”原则强化产品定位及研发,继续推进标准化建设;进一步扩大工程及材料设备战略伙伴,持续强化成本控制,成效明显;提高工程质量及安全管理,工程质量稳步提升,全年无重大质量安全事故发生;集团项目产品研究中心建立并实施产品管理规范,形成动态管控机制,有效提升了项目运营效率和质量。

公司实现有大额资产继续保持良好合作,与多家股份制银行也建立了良好的战略合作关系,并积极创新融资模式,通过银行结构化金融产品以及非银行融资等渠道,获得了较大规模的资金支持,同时强化资金管控力度,继续降低综合融资成本的资金状况。预收账款负债持续较高水平,达1890亿元,资产负债率保持在合理范围内,报告期内,公司有息负债余额较年初下降2.93%,其中,一年内需偿还的短期有息负债较年初大幅下降52.17%,公司实现扭亏为盈的经营现金流入大幅增长,上年末下降了近一半的经营现金流入实现了大幅增长,并在年末实现了近一倍的经营现金流入。公司在年初发行了面额为人民币4亿元、期限为5年的“2013年第一期中期票据”,发行利率为5.75%,低于当时同期限银行贷款基准利率,进一步降低了公司的融资成本。

报告期内,公司荣获“中国房地产上市公司综合实力10强”、“中国房地产品牌价值10强”(品牌价值287亿元)、连续入选“中国监察部廉政指数”、“2013中国物业服务百强企业综合实力10强”、“2013中国物业服务百强企业品牌价值10强”、“2013中国物业服务百强企业品牌价值增长率第一名”、“2013中国物业服务百强企业品牌价值增长率第一名”、“2013中国物业服务百强企业品牌价值增长率第一名